

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI JACHÓWKA W GMINIE BUDZÓW

sporządzone jako spełnienie wymogu art.15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).

I. PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze „Uzasadnienie” stanowi uzupełnienie dokumentacji prac planistycznych prowadzenia procedury zmiany planu, tym samym spełnienia wymóg zawarty w art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 680.).

Do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Jachówka w gminie Budzów, przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Gminy w Budzowie Nr VI/49/2024 z dnia 25 października 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów.

Podjęcie Uchwały zostało poprzedzone sporządzeniem opracowania pn: „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Jachówka oraz stopnia zgodności przewidywanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzów”, w którym wykazano możliwość przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w analizowanym zakresie.

Obszary (dwa) objęte zmianą planu, o łącznej powierzchni 0,88 ha, zostały wskazane na części graficznej projektu zmiany planu; tj. na załączniku nr 1 do projektu uchwały Rady Gminy w Budzowie w sprawie uchwalenia zmiany planu.

Jeden z dwóch obszarów zmiany planu, obejmujący teren działki – nr 2974/1 oraz część działki sąsiedniej nr 2974/4; o łącznej powierzchni 0,18 ha posiada od północy dogodny dostęp do drogi gminnej, natomiast drugi obszar zmiany planu, obejmujący działki – nr 2974/9; 2974/22 oraz część działki 2974/6 o powierzchni 0,70 ha - jest komunikacyjnie obsługiwany od strony zachodniej drogą wewnętrzną.

Obszary zmiany planu są obecnie niezainwestowane i użytkowane rolniczo. W obszarze zmiany planu występują grunty klasy RIV, RV i RVI, tym samym zmiana przeznaczenia tych gruntów nie wymaga uzyskania zgody Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W obszarach zmian planu nie występują grunty leśne.

Na obszarach objętych zmianą planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jachówka w gminie Budzów przyjęty uchwałą Nr XXV/197/2005 Rady Gminy w Budzowie z dnia 28 grudnia 2005r. z późniejszymi zmianami.

Obszar objętym zmianami planu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został przeznaczony pod uprawy polowe i ogrodnicze z zabudową zagrodową.

W § 29 tekstu obowiązującego w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu „R” - upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową

Poniżej zacytowano fragmenty ustaleń § 29 obowiązującego mpzp :

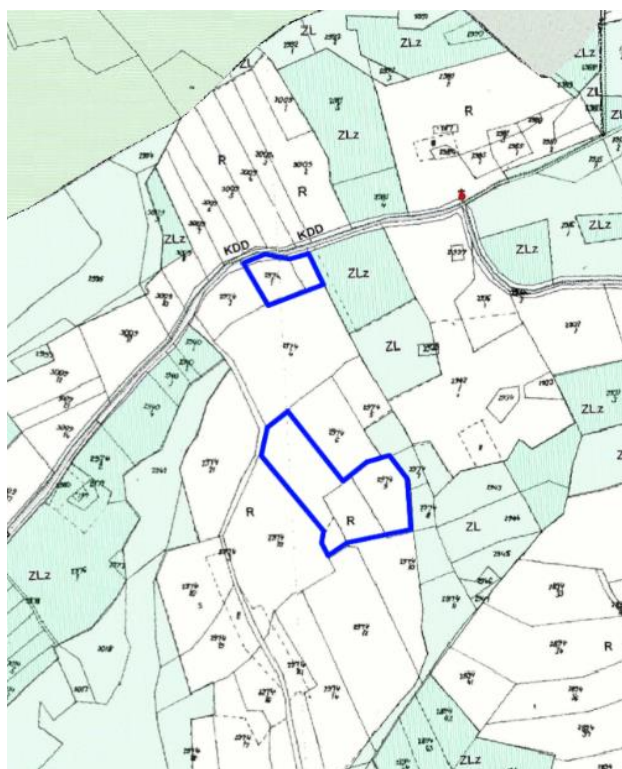
Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „R” przeznacza się, zgodnie z istniejącym użytkowaniem, pod uprawy polowe i ogrodnicze z zabudową zagrodową.

W terenach ustala się:

- 1/ utrzymanie upraw polowych, ogrodniczych i sadownictwa,*
- 2/ możliwość remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i usługowych,*
- 3/ możliwość wymiany kubatury istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych oraz realizacji drugiego budynku mieszkalnego w granicach zabudowanych działek siedliskowych,*
- 4/ możliwość realizacji zabudowy zagrodowej dla posiadacza gospodarstwa rolnego na terenie wsi o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Budzów,*
- 5/ utrzymanie i budowę sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,*
- 6/ utrzymanie oraz możliwość wytyczenia szlaków turystycznych pieszych i rowerowych,*
- 7/ możliwość adaptacji opuszczonych zagród na budynki letniskowe.*

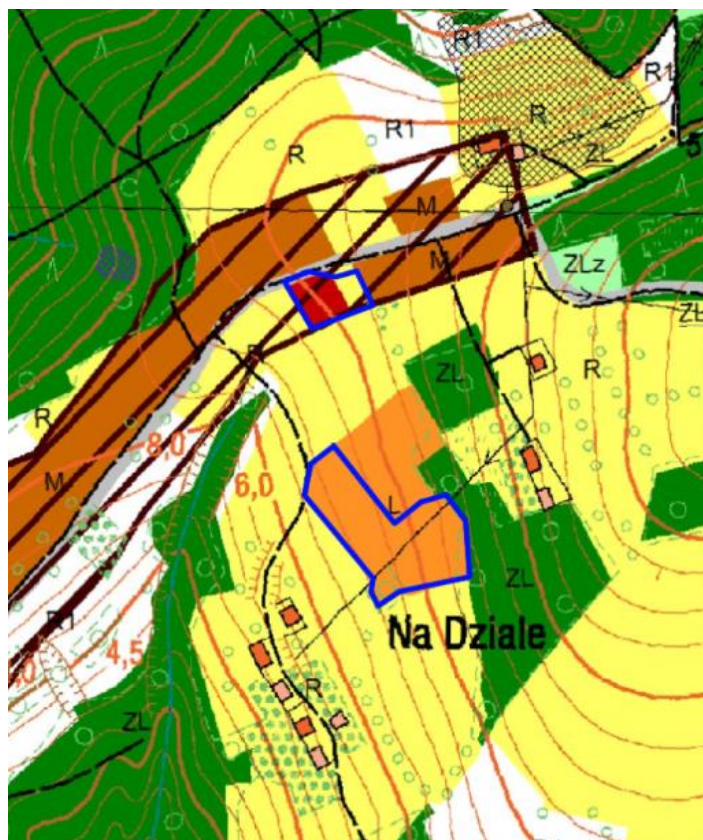
W terenach wyklucza się:

- 1/ niszczenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,*
- 2/ naruszanie lokalnych cieków i urządzeń melioracyjnych,*
- 3/ lokalizację ferm hodowlanych z systemem bezściółkowym,*
- 4/ odprowadzanie ścieków rolniczych do kanalizacji sanitarnej,*
- 5/ lokalizację zabudowy zagrodowej i innych obiektów kubaturowych na obszarach osuwiskowych oznaczonych symbolami „OSp” i „OS”.*



Fragment rysunku obowiązującego planu z zaznaczonymi obrysami terenami zmian planu
(opracowanie własne)

Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzów, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Budzowie NR XXI/198/2021 z dnia 12 lutego 2021r. z późniejszą zmianą przyjętą uchwałą Nr XLIV/442/2023 Rady Gminy w Budzowie z dnia 29 września 2023 r. w sprawie: zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Budzów.



Fragment rysunku obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Budzów z zaznaczonymi obrysami terenami zmian planu (opracowanie własne)

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzów ustala możliwość realizacji zamierzonych inwestycji tj realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku studium symbolem „MU” oraz realizacji zabudowy letniskowej lub zabudowy rekreacji indywidualnej w obrębie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku studium symbolem „L”.

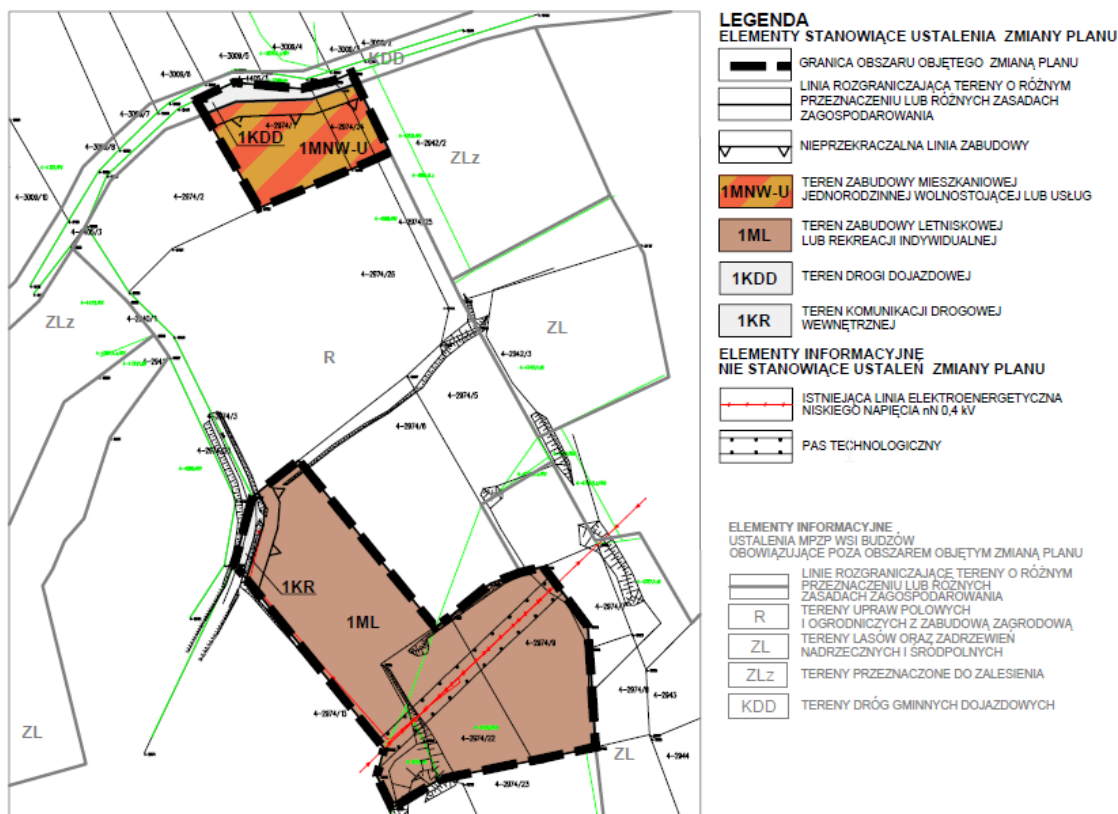
Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Jachówka w gminie Budzów, składa się z części tekstowej zapisanej w formie uchwały Rady Gminy w Budzowie (sporządzone na kolejnych etapach sporządzania projektu zmiany planu) oraz załączników, którymi są:

- 1) część graficzna zmiany planu obejmująca rysunek określający granice zmiany planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w skali 1:2000; stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2.
- 3) załącznik Nr 3 określający sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik Nr 4 zawierający dane przestrzenne.

Załączniki nr 2, nr 3 i nr 4 zostaną sporządzone na kolejnych etapach opracowania projektu zmiany planu.

W obszarach objętych projektem zmiany planu wyznaczono:

- 1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- 1ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 1KDD** – teren drogi dojazdowej,
- 1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.



Rysunek projektu zmiany planu. tj. załącznika nr 1 do projektu uchwały Rady Gminy w Budzowie w sprawie uchwalenia zmiany planu

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MNW-U** ustalono przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; z wykluczeniem możliwości realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji; usług kultu religijnego; usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. Jako przynależne zagospodarowanie w terenie 1MNW-U - ustalono możliwości realizacji dojazdów, dojazdów niewydzielonych, parkingów, budynków gospodarczych, garaży, wiat, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1ML** ustalono przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Jako przynależne zagospodarowanie w terenie 1ML; ustalono możliwości realizacji dojazdów, dojazdów niewydzielonych, parkingów, garaży, wiat, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu w oparciu o istniejący i rozbudowywany układ dróg oraz rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi wyznaczenie nowych terenów budowlanych i komunikacji w stosunku do terenów budowlanych wyznaczonych w obowiązującym planie.

W projekcie zmiany planu wyznaczono nowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 1MNW o powierzchni 0,15 ha - kosztem

wyznaczonych w obowiązującym planie terenów „R” *upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową* oraz utrzymano wyznaczony w obowiązującym planie teren dróg dojazdowych 1KDD o powierzchni 0,03 ha.

W projekcie zmiany planu wyznaczono nowy teren zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej - 1ML o powierzchni 0,68 ha oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni 0,02 ha - kosztem wyznaczonych w obowiązującym planie terenów „R” *upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową*.

W niniejszej zmianie planu wprowadzono zmianę przeznaczenia z terenów „R” upraw polowych i ogrodniczych z zabudową zagrodową na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług i na teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej z niewielkim fragmentem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o łącznej powierzchni 0,85ha. Utrzymano przebieg drogi dojazdowej w obszarze zmiany planu o powierzchni 0,03ha.

W obszarze zmiany planu nie występują: obiekty ani tereny objęte ochroną dziedzictwa kulturowego, w tym np. wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte strefą ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne oraz inne dobra kultury współczesnej. Na obszarze zmiany planu nie znajdują się obszary zagrożenia powodziowego, ani objęte ruchami masowymi/osuwiskowymi. .

I.I. Elementy procedury planistycznej

Przed przystąpieniem do opracowania projektu zmiany planu, sporządzono „Analizę kompletności materiałów wejściowych wraz analizą wniosków złożonych do zmiany planu oraz inwentaryzacją urbanistyczną”. Niniejsza analiza, stanowiła materiał wyjściowy dla opracowania projektu i zawiera wykaz materiałów wejściowych wraz z analizą ich kompletności, wykaz organów i instytucji, które odpowiedziały na zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu oraz analizę uwarunkowań wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W procedurze opracowania zmiany planu już na wstępnym etapie prac nad projektem zapewniono udział społeczeństwa, poprzez ogłoszenie w publicznie dostępnych miejscach oraz w prasie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu.

Po ogłoszeniu przez Wójta Gminy Budzów o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Budzów dla obszaru wsi Jachówka do Urzędu Gminy w obligatoryjnie określonym terminie od 22.01.2024r. do 14.02.2024r.- nie wpłynął żaden wniosek.

Sporządzony zgodnie z wymogami prawa projekt zmiany planu wraz z opracowaną prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień. Po otrzymaniu odpowiedzi od zawiadomionych instytucji i organów wskazanych w ustawie do uzgadniania i opiniowania, projekt został skorygowany oraz zgodnie z załącznikiem nr 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. (Dziennik Ustaw z 23.12.2021r. poz. 2404.) został opracowany wykaz pozyskanych uzgodnień i opinii, który stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej zmiany planu.

Opracowany projekt zmiany planu, zgodnie z wymogami prawa, zostanie poddany dalszej procedurze sporządzania zmiany planu, obejmującej konsultacje społeczne.

I.II. Projekt przedmiotowej zmiany planu, zgodnie z wymogami art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany z uwzględnieniem niżej przedstawionych zagadnień, w projekcie zostały określone:

- wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych zawartych w §8 dla teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług i §9 dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; które szczegółowo, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy precyzują między innymi wysokości budynków, kształty dachów, kolorystykę, możliwości zagospodarowania działek poprzez określenie wskaźnika: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, koniecznej ilości miejsc do parkowania, itd. Tereny wyznaczone w zmianie planu posiadają dostęp do dróg publicznych, bezpośrednio lub za pomocą drogi wewnętrznej – uwzględniono tym samym wymagania zawarte w art.1 ust.4 ustawy. Ustalona w projekcie obsługa komunikacyjna terenów zmiany planu jest uzupełniona możliwością realizacji dojazdów niewydzielonych, ciągów pieszych i rowerowych co ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczony w zmianie planu kierunek zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie.
Do chwili obecnej dla województwa małopolskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a ustawy.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały spełnione poprzez ustalenie w projekcie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 5 tekstu zmiany planu. Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, opracowano do projektu zmiany planu prognozę oddziaływania na środowisko..
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty i obszary wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami zostały spełnione między innymi poprzez ustalenia dla nowych terenów zasady zapisanej w §6 ust.6 tekstu zmiany planu.
„Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów, wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Nakazuje się, w ramach realizacji nowych inwestycji a także przy eksploatacji i modernizacji istniejących, stosowanie rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami”
- prawo własności, zostały spełnione poprzez wprowadzenie zapisów między innymi w § 6 ust. 8 tekstu zmiany planu, który brzmi, iż:

„Realizacja zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących”.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały spełnione poprzez zawiadomienie instytucji i organów takich jak: Wojewódzki Sztab Wojskowy, Karpacki Oddział Straży Granicznej, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiadu, Komendę Wojewódzką Policji o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu oraz późniejsze wyrażenie akceptacji na etapie uzgodnień.
- potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez dostosowanie nowego sposobu przeznaczenia terenu i zasad jego nowego zagospodarowania w taki sposób, aby bez znacznej szkody dla środowiska wykorzystać predyspozycje terenu dla umożliwienia realizacji zabudowy.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez ustalenia dla nowych terenów w § 12 tekstu zmiany planu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących we wszystkich obszarach objętych zmianą planu.
- zapewnienie udziału społeczeństwa; w pracach nad zmianą planu, do chwili obecnej została w obligatoryjny sposób przekazana informacja o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu oraz możliwość składania wniosków.
- ważenie interesu publicznego i prywatnego; w projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, biorąc pod uwagę indywidualne potrzeby i oczekiwania mieszkańców lub lokalnych społeczności z zakresu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszane w postaci wniosków intencyjnych.

Ustalając przeznaczenie gruntów oraz określając sposób ich zagospodarowania i korzystania, analizowano:

- aspekty społeczne - brano pod uwagę oczekiwania mieszkańców, zarówno właścicieli gruntów objętych zmianą planu jak i terenów sąsiednich, oceniano korzyści oraz potencjalne uciążliwości nowego użytkowania terenów;
- aspekty środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na komponenty środowiska, jakie może wywołać realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie planu.
- aspekty ekonomiczne zmiany przeznaczenia terenów – przekwalifikowanie gruntów rolnych na tereny budowlane, niewątpliwie podwyższa wartość działek i wpływa na możliwość rozwoju gospodarczego gminy bezpośrednio (poprzez wpływy do budżetu) i pośrednio poprzez zapewnienie nowych miejsc pracy.

II. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32, ust.1 USTAWY

Gmina dysponuje opracowaniem sporządzonym zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Budzów ”.

W dniu 25 października 2024 r.. Rada Gminy w Budzowie podjęła uchwałę Nr VI/48/2024 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze Gminy, w której stwierdzono:

1. Aktualność obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Budzów przyjętego uchwałą Rady Gminy w Budzowie Nr XXI/198/2021 z 12 lutego 2021r. z późniejszą zmianą pod względem formalno-prawnym oraz w zakresie celów, zasad zrównoważonego rozwoju i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Aktualność obowiązujących w obszarze Gminy Budzów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z ich zmianami.

3. Potrzebę sporządzenia planu ogólnego gminy zgodnie z obligacją ustawową.

4. Potrzebę opracowywania zmian miejscowych planów w dopasowaniu do aktualnych potrzeb i możliwości.

Niniejsze działania gminy w zakresie podejmowania prac nad zmianą planu wykazują zgodność z wynikami w/w analizy.

III. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma obligacji ustawowej dla sporządzania *Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, która oceniałaby wpływ ustaleń planu na wydatki gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej analizując ustalenia projektu zmian planu pod kątem wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy stwierdzić iż: niniejsza zmiana planu nie będzie skutkować kosztami ewentualnego nabycia gruntów przez gminę, w tym pod tereny komunikacji oraz nie wymaga realizacji nowych inwestycji należących do zadań własnych gminy. Przy realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany planu można się spodziewać przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie pod zabudowę w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie zmiany planu) oraz z podatków od nieruchomości.

podpis Wójta gminy